

Република Србија
Општина Стара Пазова
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ
Број: ROP-SPZ-33961-LOC-1/2019
Дана: 05.02.2020. године
СТАРА ПАЗОВА, Светосавска бр.11
Тел: 022/310-170

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РУШЕЊЕ ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА
И ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА
на кат. парц. бр. 841 к.о. ГОЛУБИНЦИ
ул. Путиначка бр. 31

Законски основ за израду локацијских услова: Локацијски услови израђују се на основу члана чл. 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19 и 37/19 др. закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17), члана 17. Одлуке о општинској управи општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 40/19) по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр.112-5-25/2019-III од 14.06.2019. год.

Плански основ за израду локацијских услова: План генералне регулације насеља Голубинци („Сл. лист општина Срема“, број 29/2013).

Подносилац захтева: „**AGRO BREZA**“ д.о.о. (ПИБ 105788185)
из Београда - Сурчин, ул. Ударне десетине бр. 10

Пуномоћник: СР „Техно пројект“ (ПИБ 102695520)
из Старе Пазове, ул. Ћирила и Методија бр. 15/14,
чије је овлашћено лице Марина Маринко Новак
из Старе Пазове.

Број и дан подношења захтева: ROP-SPZ-33961-LOC-1/2019 од 28.11.2019.године.

Подаци о локацији: Становање-постојеће.

Катастарска парцела: Кат. парц. бр. 841 к.о. Голубинци, која је уписана у Препис листа непокретности број: 6144 к.о. Стара Пазова, у површини 12а 80м².

Намена парцеле: Грађевинска парцела типа А2 је намењена за изградњу породичних стамбених или стамбено пословних објеката и пољопривредних објеката за потребе пољопривредног газдинства. На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања: (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова и сл.).

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју.

Индекс заузетости парцеле: Индекс заузетости до 30% (максимално 384м²).

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: Индекс изграђености је 0,8 (1024м²).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Минимална површина под зеленилом: до 40 % (минимално 512м²).

Намена објекта: На предметној кат. парцели постоје 3 (три) објекта означена у копији катастарског плана и то: објекат бр. 1-породична стамбена зграда површине 111м², објекат бр. 2-помоћна зграда површине 36м² и објекат број 3-помоћна зграда површине 96м². Објекти број 1 и 2 се задржавају, а објекат број 3 се руши за потребе обезбеђења простора за изградњу пословног објекта намењеног за складиштење семенског и садног материјала, спратности П+0, корисне површине 227м².

Класификација и категорија објекта:

Пословни објекат: 125221 100,00% Б

Фазност изградње: Није предвиђена фазна изградња.

Тип објекта: Слободностојећи објекат.

Спратност објекта: Максимално дозвољена спратност је П+1+Пк.

Максимална спратност пословног објекта је П+0.

Заузетост парцеле под планираним објектом: Максимална дозвољена зузетост парцеле је 384м².

Под постојећим објектима заузетост је 147м².

Заузетост парцеле под планираним складишним објектом је око 235м².

Укупна заузетост под објектима је 382м².

Бруто развијена површина свих етажа: Максимални индекс изграђености је 1024м².

Изграђеност парцеле под постојећим објектима је 147м².

Изграђеност парцеле под складишним објектом је око 235м².

Укупна изграђеност парцеле под постојећим и планираним објектима износиће око 382м².

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).

Корисна површина објекта: Корисна површина планиране изградње је око 227м².

Карактер објекта: Стални.

Кота приземља: минимално +0.10м.

Светла висина просторија: минимално 2.80м.

Осветлење и вентилација: Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

Мере заштите:

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-294/2019-III-07 од 28.11.2019.год. није неопходно подношење захтева за одлучивање о потреби процени утицаја пројекта на животну средину.

Нивелација и регулација: Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

Обрада слободних површина: Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 40% зелених површина (минимално 512м²).

Пешачке и приступне саобраћајнице: За прикључак планираног објекта на саобраћајницу користи се постојећи прикључак у улици Путиначкој. На парцели за потребе пословног објекта за складиштење предвидети четири паркинг места за запослена лица.

Одводњавање површинских вода: Предвиђено је да се одвод атмосферске воде са крова реши на сопственој парцели то јест на зеленим површинама поред објекта или се путем ригола одводи у улични канал.

Одводњавање фекалних вода: Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од било које међе 3,50м, која представља прелазно решење до изградње фекалне канализације у улици. У пословном објекту намењеном за складиштење планиран је санитарни чвор за потребе запослених лица.

Врста и висина ограде: Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи ограде (темелји, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно је извести према улици транспарентно. Максимална висина ограде 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

Загревање објекта: Објекат се незагрева.

Подземне инсталације: Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Уверење из катастра водова РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Нови Сад нису уцртане подземне и надземне инсталације у улици Путиначкој испред предметне локације.

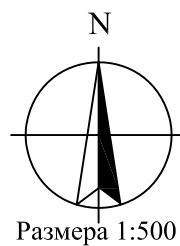
Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

- Саобраћајни услови: Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 307/85 од 09.12.2019.год.
- Електро услови: Према Условима од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-380267-19 од 09.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.12.2019.год.
- Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11145 од 03.12.2019.год.
- Гасни услови:
Према условима издатим од А.Д. „Гас-Феромонт“ бр. 3929-2/19 од 11.12.2019.год..
Према Техничким условима-извештај о могућности прикључења објекта издат од А.Д. „Гас-Феромонт“ бр. ТИ УГИ 3929-3/19 од 11.12.2019.год..

Напомена:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Приказ рушења



улица Путиначка

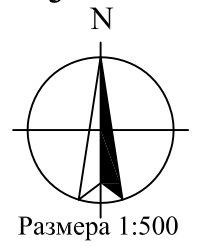


Легенда:



Планирано рушење

Приказ регулационих и грађевинских линија



улица Путиначка

регулациона линија

840/2

840/1

845

844

841

грађевинска линија објекта

839/2

839/1

843

842/1

24.98
мин. 3.50
1.00





мин. 4.00
ПАРКИНГ

1.00

П+0
мин. 4.50

1.00

Легенда:

-  Регулациона линија
-  Грађевинска линија
-  Планирана изградња
-  Улаз

Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија плана за кат.парц.бр. 841 к.о. Голубинци, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. ROP-SPZ-33961-LOC-1/2019 од 08.11.2019.год.
2. Уверење из катастра водова за кат.парц.бр. 841 к.о. Голубинци, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-01-302-10429/2019 од 06.11.2019.год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за инспекцијске послове и комуналне делатности број: 501-294/2019-III-07 од 28.11.2019.год.
4. Услови од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова, број: 307/85 од 09.12.2019.год.
5. Услови од ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.- 88.1.1.0.-Д-07.17.-380267-19 од 09.12.2019. год. заведено на писарници „ЕПС Дистрибуција“ Београд дана 10.12.2019.год.
6. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 11145 од 03.12.2019.год.
7. Услови издати од А.Д. „Гас Феромонт“ бр. 3929-2/19 од 11.12.2019.год.
8. Технички услови - извештај о могућности прикључења објекта издат од А.Д. „Гас Феромонт“ бр. ТИ УГИ 3929-3/19 од 11.12.2019.год.
9. Идејно решење израђено од стране С.Р. „Техно пројект“ из Старе Пазове број техничке документације ИДР-ГП-004/2019 из октобра 2019.год.
10. Катастарско топографски план за кат. парц. бр. 841 к.о. Голубинци израдио „TERRA nova“ из Старе Пазове, јун 2019. год.
11. Пуномоћје за заступање од стране „Агро Брежа“ д.о.о. из Сурчина, дато С.Р. „Техно пројект“ из Старе Пазове, чије је овлашћено лице, Марина Маринко Новак из Старе Пазове, од дана 01.05.2019.год.
12. Такса за захтев у износу од 320,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
13. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 32-53677300, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 10.352,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова надлежном општинском већу.

Обрада,
дипл.правник Радомир Невајда,
струк.инж.грађ. Биљана Симеуновић

Начелница,

дипл.инг.арх. Душанка Грозданић Миловић

Доставити:

1. „AGRO BREZA“ из Београда - Сурчина, путем пуномоћника,
2. Општинска управа Стара Пазова, Одељење за инспекцијске послове и комуналне делатности,
3. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова
4. ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
5. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова
6. а.д. „Гас феромонт“ Стара Пазова.